

Belvedere, Gesamtüberbauung, 1. Lesung

- Bebauungsplan Belvedere, Plan Nr. 7064
- Zonenplanänderung Belvedere, Plan Nr. 7246
- Lärmempfindlichkeitsstufenplan Anpassung Belvedere, Plan Nr. 7247
- Teilrichtplan Siedlung und Landschaft Anpassung Belvedere, Plan Nr. 7248

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 29. Mai 2007

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen in oben erwähnter Angelegenheit gemäss den §§ 14 und 20 GSO nachfolgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Das neue Zentralspital in Baar ist im Bau und soll im August 2008 eröffnet werden. Gleichzeitig wird das Kantonsspital in Zug geschlossen. Das Kantonsspital-Areal mit insgesamt 27'387 m² ist im Eigentum des Kantons Zug. Es liegt heute in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB).

Da dieses Areal vom Kanton ab Sommer 2008 nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigt wird, soll es zu marktgerechten Bedingungen verkauft und mit einem Vier- bis Fünf-Sterne-Hotel mit Wohnungen und anderen Nutzungen bebaut werden. Um sicherzustellen, dass ein städtebaulich und architektonisch hochwertiges Projekt entsteht und gleichzeitig ein marktgerechter Verkaufserlös erzielt werden kann, wurde von der Baudirektion des Kantons Zug – in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Zug – ein zweistufiger Investorenwettbewerb durchgeführt. Unter Miteinbezug aller Beurteilungskriterien erwies sich in der gesamtheitlichen Betrachtung das Konzept «Belvedere» als das Beste. Das Bebauungs- und Nutzungskonzept überzeugt sowohl in städtebaulicher, architektonischer wie auch in ökonomischer Hinsicht. Es bietet nach Ansicht des Stadtrates die besten Voraussetzungen für eine Aufwertung des südlichen Stadtgebiets.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Belvedere, Plan Nr. 7064, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Projektbearbeitung geschaffen. In diesem Zusammenhang ist auch der Zonenplan, der Lärmempfindlichkeitsstufenplan sowie der Teilrichtplan Siedlung und Landschaft zu ändern.

1. Ablauf der Kommissionsarbeit

Unsere Kommission behandelte die gegenständliche Vorlage an einer ausserordentlichen Sitzung vom 29. Mai 2007 in Zehner-Besetzung und in Anwesenheit von Stadträtin Andrea Sidler Weiss, Stadtplaner Harald Klein und Stadtingenieur Peter Durisin.

Nach intensiver Diskussion stimmte die BPK im Rahmen der Schlussabstimmung dem Bericht und Antrag des Stadtrates mit 10:0 Stimmen zu.

2. Erläuterung der Vorlage

Stadtplaner Harald Klein erläutert die geplante Überbauung. Im speziellen die Abstufung des Geländes vom See über die verschiedenen Terrassen bis zur eigentlichen Bebauung. Die beiden Wohntürme im nördlichen Bereich, die in der Mitte liegende Seniorenresidenz und südlich der alte Spitaltrakt, welcher zu einem Hotel umgebaut werden soll.

Trotz der beiden Hochhäuser hat das ausgewählte Projekt die tiefste Ausnutzung aller eingegangenen Lösungsvorschläge. Vor allem im südlichen Gebiet entsteht eine grosse zum Teil öffentliche Parkfläche.

Im Perimeter werden 140 neue Parkplätze entstehen. Zudem müssen als Auflage des Kantons, die Einstellplätze des bestehenden Parkhauses übernommen werden.

3. Beratung

Es besteht keine grundsätzliche Opposition gegen das Projekt. Hingegen wird festgestellt, dass der Motion Staffelbach, welche Wohnraum für alle Einkommensklassen forderte, mit diesem Projekt wohl nicht nachgekommen werde. Zudem erhöhe sich durch die Überbauung das Verkehrsaufkommen, was für die baldige Realisierung des Stadttunnels spreche. Der in Auftrag gegebene UVB hat jedoch ergeben, dass die zusätzliche Mehrbelastung relativ gering ist. Das Kantonsspital erzeugt bereits heute mit dem Betrieb und den Besuchern ein über proportionales Verkehrsaufkommen.

Einigen Mitgliedern ist nicht klar, worin bei diesem Projekt der vom Kanton immer wieder geforderte Nutzen für die Öffentlichkeit bestehe. Abgesehen von einem Spazierweg entlang des südlichen Parks und der Nutzungsmöglichkeit des Restaurants, kann kein wirklicher Nutzen für die Stadtbevölkerung ausgemacht werden. Die Beurteilung dieses Nutzens sei Sache des Regierungsrates. Immerhin sei die Hotelnutzung im Bebauungsplan festgeschrieben und könne ohne Zustimmung des Grossen Gemeinderates nicht geändert werden.

4. Zusammenfassung

Auf dem Areal des heutigen Kantonsspitals soll eine neue Überbauung mit

- 2 Wohntürmen (10–13 Stockwerke) mit Eigentumswohnungen
- 2 lang gestreckten Gebäuden (4–5 Stockwerke) als Seniorenresidenz
- sowie dem als Hotel umgebauten alten Spitalflügel entstehen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll dafür die rechtliche Grundlage geschaffen werden.

5. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen

- auf die Vorlage sei einzutreten,
- den Bebauungsplan Belvedere, Plan Nr. 7064 (inkl. Umgebungsplan),
- die Zonenplanänderung Belvedere, Plan Nr. 7246,
- den Lärmempfindlichkeitsstufenplan Belvedere, Plan Nr. 7247, in 1. Lesung zu verabschieden sowie
- den Teilrichtplan Siedlung und Landschaft, Anpassung Belvedere, Plan Nr. 7248, zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 13. Juni 2007

Für die Bau- und Planungskommission
Martin Spillmann, Kommissionspräsident